

PENGUNAAN SIJIL FORMULA UNIT SYER DALAM PERMOHONAN HAKMILIK STRATA DI PULAU PINANG

AZURA @ AISYAH BINTI GHAZALI

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

*Ditujukan khas kepada Suami tersayang, Encik Syamsul bin Che
Omar, Abah, Encik Ghazali, Mama, Puan Sukinah dan adik-beradik
yang tersayang,*

*Terima kasih di atas segala jasa, nasihat, semangat dan pengorbanan
yang dicurahkan tanpa henti*

*Buat teman dan sahabat seperjuangan yang dikasihi
Terima kasih di atas segala sokongan, galakan dan bantuan yang
selalu diberikan tanpa mengira masa dan ketika*

*Terima kasih atas segalanya,
Hanya Allah sahaja yang dapat membalas segala jasa kalian*

PENGHARGAAN

Alhamdulillah syukur ke hadrat Allah s.w.t di atas segala limpah kurnia, berkat kasih dan sayang serta dengan izin-Nya, penulis telah berjaya menyiapkan penulisan ini.

Penulis ingin merakamkan ribuan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan ikhlas kepada penyelia tesis, Dr. Salfarina Bt Samsudin di atas segala panduan, bimbingan, nasihat, dorongan, bantuan dan komitmen yang diberikan sepanjang tempoh penyelidikan tesis ini.

Penulis juga ingin merakamkan sekalung budi dan terima kasih kepada pihak Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang di atas kerjasama yang diberikan. Selain itu, ucapan terima kasih juga ditujukan kepada firma dan syarikat Jurukur Tanah Berlesen yang terlibat dalam kajian penyelidikan ini. Segala kerjasama dan komitmen yang diberikan amatlah dihargai.

Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada semua pensyarah dan semua pihak di atas segala bantuan yang di beri untuk menjayakan kajian. Keluarga, sahabat handai dan teman seperjuangan terima kasih di atas segala bantuan, sokongan dan semangat yang dihulurkan.

Akhir sekali, penghargaan dan terima kasih ditujukan kepada semua yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung memberikan bantuan dan kerjasama sepanjang usaha menjayakan dan menyempurnakan projek penyelidikan ini.

Sekian, Terima Kasih.

ABSTRAK

Sijil Formula Unit Syer telah diwujudkan dan diwajibkan untuk digunakan di dalam permohonan hakmilik strata sebelum penjualan mana-mana petak atau sebelum permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata oleh juruukur berlesen. Sistem ini memerlukan juruukur tanah berlesen untuk mendapatkan pensijilan (Sijil Pengesahan Penentuan Formula Unit Syer - PPFUS) di pejabat tanah dan mendapatkan kelulusan dari pejabat tanah sebelum dihantar kepada Badan Berkuasa Tempatan sebelum projek atau kerja tanah boleh bermula. Namun, keadaan ini juga dianggap mampu memberi impak kepada Juruukur Tanah Berlesen kerana mereka perlu memperkemas ilmu pengetahuan di dalam menjalankan kerja mereka. Oleh itu, tujuan kajian ini dijalankan adalah untuk mengkaji tahap kefahaman Juruukur Tanah Berlesen serta permasalahan di dalam perlaksanaan sistem SiFUS. Secara kesimpulannya, kajian ini adalah satu kajian terhadap kepentingan permohonan SiFUS dalam proses pembangunan untuk mendapatkan hakmilik strata dan menjaga kepentingan pembeli petak, Juruukur Tanah Berlesen dan pemaju. Dengan kajian, pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembangunan strata boleh mendapat pengetahuan atas permohonan SiFUS. Secara tidak langsung, kajian ini membantu memberi tanggapan kepada pihak yang masih kabur dalam permohonan ini sebelum penguatkuasaan AHS 2013 dan APS 2013 terutama di Pulau Pinang.

ABSTRACT

Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) have been established and are required to be used in applications for strata titles before the sale of any parcel or before application of Strata Plan Proposed certificate by a Licensed Surveyor. This system requires a Land Surveyor to obtain certification at the land office and get approval from the land office before being sent to the Local Authority land before the project or work can begin. However, this situation is also considered to have an impact on the Land Surveyors because they need to streamline knowledge in carrying out their work. Therefore, the aim of this study was to assess the level of understanding of Land Surveyors and problems in the implementation of the system. In conclusion, this study is a review of the interest of typhus in the application development process for strata title and interest of buyers compartment, Land Surveyor and developers. With the study, the parties involved in the development process strata can get knowledge on the application. Indirectly, this study helps to give the impression to those who are still fuzzy in this application before the enforcement of the AHS 2013 and 2013 APS especially in Penang.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	JUDUL TESIS	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN	xiii
	SENARAI LAMPIRAN	xiv
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Isu dan Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	6
	1.5 Persoalan Kajian	7
	1.6 Skop Kajian	7
	1.7 Keterbatasan Kajian	8
	1.8 Kepentingan Kajian	9
	1.9 Metodologi Kajian	11

1.9.1	Peringkat Kajian Awalan	11
1.9.2	Keringkat Kajian Literatur	12
1.9.3	Peringkat Pengumpulan Data	12
1.9.4	Peringkat Analisis Data	13
1.9.5	Peringkat Kesimpulan dan Cadangan	13
1.10	Susunatur Bab	14
2	SKIM PENENTUAN FORMULA UNIT SYER DAN SIJIL FORMULA UNIT SYER DALAM PEMBANGUNAN STRATA	16
2.1	Pengenalan	16
2.2	Definasi Pembangunan	17
2.3	Pembangunan Skim Strata	18
2.4	Definasi Unit Syer	22
2.5	Proses Pembangunan Strata Sebelum Pindaan Akta Hakmilik Strata 2013	23
2.5.1	Peringkat Kelulusan Perancangan Pembangunan Kebenaran Merancang dan Kelulusan Pelan Bangunan	25
2.5.2	Peringkat Penjualan dan Pembinaan	27
2.5.3	Peringkat Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)	25
2.5.4	Peringkat Pengurusan Permohonan Hakmilik Strata	28
2.6	Proses Pembangunan Strata Selepas Pindaan Akta Hakmilik Strata	30
2.6.1	Peringkat Pertama	32
2.6.2	Peringkat Kedua & Ketiga	34
2.6.3	Peringkat Keempat	34
	2.6.3.1 Permohonan Sijil Pelan Cadangan Strata	36
2.6.4	Peringkat Kelima, Keenam dan Ketujuh	39
2.6.5	Peringkat Kelapan	40

2.7	Peranan dan Tanggungjawab Juruukur Tanah Berlesen Selepas Pindaan Akta Hakmilik Strata 2013	40
2.8	Permohonan Pengesahan Penentuan Formula Unit Syer	43
2.8.1	Kaedah Perlaksanaan PPFUS	44
2.9	Permohonan Sijil Formula Unit Syer	45
2.9.1	Jadual Petak	48
2.9.2	Konsep Unit Syer	51
2.9.3	Formula Pengiraan Unit Syer Dalam Skim Strata	54
2.10	Perbandingan pemahaman antara Permohonan PPFUS dan Sijil SiFUS dalam Pembangunan Strata	59
2.11	Rumusan	61
3	PENGGUNAAN SIJIL FORMULA UNIT SYER DALAM HAKMILIK STRATA DI PULAU PINANG	62
3.1	Pengenalan	62
3.2	Pentadbiran Tanah di Pulau Pinang	63
3.3	Permohonan Sijil SiFUS Dalam pembangunan Skim Strata di Pulau Pinang	64
3.4	Peranan Juruukur Tanah Berlesen dalam Permohonan Sijil SiFUS di Pulau Pinang	66
3.5	Profil Pemohon Sijil SiFUS di Pulau Pinang	67
3.6	Rumusan	69
4	KAEDAH DAN HASIL ANALISIS KAJIAN	70
4.1	Pengenalan	70
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	71
4.2.1	Penyediaan Soalan Temubual	72
4.2.2	Pemilihan Responden	73
4.2.3	Pengumpulan Data Penyelidikan	73
4.3	Analisis Data Kualitatif	74
4.4	Hasil Analisis Kajian	75

4.4.1	Analisis Latarbelakang Responden	76
4.4.2	Kefahaman pelaksanaan Sijil SiFUS di Pulau Pinang	77
4.4.3	Permasalahan pemohon semasa Mengemukakan Permohonan Sijil SiFUS di Pulau Pinang	78
4.4.3.1	Kelewatan Proses Kelulusan Permohonan	79
4.4.3.2	Kekurangan Kakitangan dalam Urusan Permohonan	80
4.4.3.3	Tiada Pakar Rujuk dalam Pentadbiran berkenaan Permohonan SiFUS	80
4.5	Kesan Kelewatan Kelulusan Permohonan SiFUS	81
4.6	Rumusan	83
5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	84
5.1	Pengenalan	84
5.2	Penemuan Kajian	85
5.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	86
5.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	87
5.2.3	Pencapaian Objektif Ketiga	87
5.3	Cadangan dalam Permohonan Sijil Formula Unit Syer SiFUS dalam Proses Pembinaan Strata	87
5.4	Limitasi Kajian	88
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	89
5.6	Kesimpulan	90
	RUJUKAN	91
	Lampiran A-B	93

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
2.1	Proses pembangunan strata sebelum pindaan Pindaan Akta Hakmilik Strata 2013	24
2.2	Langkah Pengurusan Permohonan Hakmilik Strata	29
2.5	Perakuan Pringkat Pembinaan	35
2.8	Faktor Pemberat (FP1) Bagi Jenis Petak Yang Menggambarkan Kekerapan Penggunaan dan Penyelenggaraan Am Bagi Harta Bersama	56
2.9	Faktor Pemberat (FP2) Bagi Petak Lantai Keseluruhan	57
2.10	Faktor Pemberat (FP2) Bagi Petak Aksesori	58
3.1	Senarai Permohonan SiFUS Di Pulau Pinang	68
4.1	Sumber Data Primer dan Skunder	72
4.2	Latar Belakang Responden Kajian	76

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
2.3	Permohonan Dan Pengeluaran Hakmilik Strata	29
2.4	Carta Alir pengeluaran hakmilik strata Selepas Pindaan Akta Hakmilik Strata 2013	31
2.6	Bayaran Permohonan Sijil Pelan Cadangan Strata (CPSP)	38
2.7	Carta Alir Semakan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan atau Tanah (Peringkat Pelan Akui Strata)	39

SENARAI SINGKATAN

JUPEM	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
NRE	-	Sumber Asli dan Alam Sekitar
SiFUS	-	Sijil Formula Unit Syer
PPFUS	-	Pengesahan Penentuan Formula Unit Syer
PPTGWPKL	-	Pejabat Tanah Galian Wilayah Persekutuan
PTGPP	-	Pejabat Tanah Galian Pulau Pinang
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
A	Borang soal selidik	74
B	Proses Kerja Baru Bahagian Hakmilik Strata, Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang	76

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Jurukur Tanah Berlesen adalah seorang jurukur yang diberikan tanggungjawab untuk menjalankan kerja-kerja pengukuran tanah. Kebiasaannya seseorang jurukur ini akan menubuhkan syarikat atau firmanya sendiri. Jurukur perlu mendaftarkan firmanya dengan Lembaga Jurukur Tanah Semenanjung Malaysia (LJT) di bawah ordinan JUBL 1958. Ukur Tanah itu sendiri adalah di bawah naungan pertubuhan ukur iktisas yang dinamakan Lembaga Jurukur Tanah Semenanjung Malaysia (LJT). Peranan Jurukur Dalam Pembangunan Negara amat diperlukan dalam membangunkan Negara sejajar dengan kepesatan ilmu teknologi yang terkini.

Hak milik strata merupakan pecah bahagian bangunan yang melibatkan satu pengiraan dan pengukuran sesebuah bangunan bertingkat bagi mewujudkan petak-petak ataupun unit yang berasingan dan diletakkan di bawah satu hak milik (Liong, 2000). Konsep pecah bangunan kepada petak-petak ini telah diperkenalkan pada 1 Januari 1966 di bawah Kanun Tanah Negara (KTN) (1965). KTN telah menyatakan pengeluaran hak milik adalah sebagai bukti kepada pemilik petak tersebut. Akan tetapi, peruntukan undang-undang yang berkenaan dengan pecah bahagian bangunan di bawah KTN adalah terbukti tidak memadai. Hal ini demikian kerana peruntukan tersebut tidak mewajibkan pemilik tanah yang asal ataupun pemaju membuat permohonan bagi memecah bahagikan bangunan untuk mendapatkan hakmilik strata yang berasingan bagi petak masing-masing. Maka, Akta Hakmilik Strata (AHS) diperkenalkan dan mula dikuatkuasakan pada 1hb Jun 1985 bagi mengemaskini dan menjelaskan lagi peruntukan undang-undang tanah supaya pelbagai pihak dapat menikmati kehidupan yang lebih harmoni.

Pemaju hendaklah mematuhi semua syarat yang diperuntukkan dalam AHS 1985 semasa permohonan pecah bahagi bangunan. Syarat-syarat permohonan bagi pecah bahagi bangunan akan berubah jika pindaan Akta Hakmilik Strata 2013 dikuatkuasakan. Antara syarat-syarat ditambah ialah seperti deposit kos ukuran kepada Lembaga Jurukur Tanah (LJT) yang diberitahu oleh Pengarab. Ukur di bawah perenggan 8A(8)(c), mendapatkan sijil cadangan pelan strata, cadangan nama perbadanan pengurusan dan salinan Jadual Petak yang diperakui sah. Seksyen 4 AHS 1985 menyatakan unit syer berkenaan dengan sesuatu petak bermaksud unit syer yang ditetapkan bagi petak itu sebagaimana yang ditunjukkan dalam daftar strata. Unit syer yang dicadangkan hendaklah saksama dan setiap petak hendaklah mempunyai nilai syer yang diluluskan oleh Pejabat Tanah dan Galian (PTG) serta ditunjukkan dengan angka penuh. Jumlah umpukan unit syer adalah berbeza bergantung kepada pelbagai faktor seperti saiz petak, lokasi petak, harga jualan petak, harga pasaran petak dan lain-lain (JKPTG, 2013).

Pindaan AHS 2013, seksyen 36 AHS 1985 menerangkan hak-hak unit syer dimana unit syer bagi sesuatu petak atau unit-unit syer sementara dalam hal suatu petak sementara sebagaimana yang dinyatakan dalam hakmilik strata atau dalam hakmilik strata sementara mengikut mana yang berkenaan.

Manakala unit syer diwujudkan adalah bertujuan untuk menjaga kepentingan pembeli-pembeli pembangunan berstrata. Formula yang digunakan dalam menentukan kesaksaraan unit syer biasanya berbeza-beza mengikut jenis sesuatu pembangunan. Sebagai contoh, formula unit syer digunakan bagi tujuan menentukan kediaman dalam satu lot tanah dan kegunaan bercampur seperti kediaman, perniagaan dan pejabat yang dibina dalam satu lot tanah memerlukan formula unit syer yang berbeza. Formula bagi menentukan unit syer boleh merujuk kepada Formula Pengiraan Unit Syer Skim Strata Jadual Pertama, Akta Pengurusan Strata 2013.

1.2 Penyataan Masalah

Menempa nama dalam industri ukur tanah dan pemetaan bukanlah satu perkara yang mudah, kerana ia memerlukan pengetahuan yang luas di samping semangat ingin tahu yang amat mendalam. Lebih-lebih lagi apabila Sijil Formula Unit Syer telah diwujudkan dan diwajibkan untuk digunakan di dalam permohonan hakmilik strata sebelum penjualan mana-mana petak atau sebelum permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata oleh juruukur berlesen. Sistem ini memerlukan juruukur tanah

berlesen untuk mendapatkan pensijilan (Sijil Pengesahan Penentuan Formula Unit Syer - PPFUS) di pejabat tanah PPTGWPKL dan mendapatkan kelulusan dari pejabat tanah sebelum dihantar kepada badan berkuasa tempatan sebelum projek atau kerja tanah boleh bermula. Keadaan ini dianggap akan memberi kerumitan dan ada yang tidak memihak kepada pemaju manakala memberi manfaat kepada juruukur tanah berlesen. Namun, keadaan ini juga dianggap mampu memberi cabaran kepada juruukur tanah berlesen kerana mereka mempunyai penambahan satu lagi ilmu pengetahuan di dalam menjalankan kerja mereka sebagai juruukur tanah berlesen.

Penentuan unit syer adalah penting dalam konsep pecah bahagi bangunan bertingkat. Pembayaran caruman adalah berdasarkan umpukan unit syer bermaksud semakin besar unit syer, semakin tinggi caruman yang perlu dibayar kepada Perbadanan Pengurusan. Unit syer bukan sahaja penting kepada pihak pembeli dan orang awam, tetapi juga penting kepada pihak pemaju, pihak jurukur dan pihak pentadbir tanah. Akan tetapi, AHS 2007 tidak memperuntukkan undang-undang yang mencukupi dan menyebabkan banyak isu telah timbul.

Unit syer memainkan peranan yang amat penting dalam bangunan bertingkat. Jumlah unit syer yang dimiliki adalah tidak sama antara petak yang berbeza. Peruntukan AHS 2007 masih tidak menyelaraskan dan tidak seragam atas formula unit syer, maka, pindaan AHS 2013 telah diwujudkan. Sebelum pindaan AHS 2013, pemaju-pemaju hanya mengemukakan formula yang mereka berasa sesuai dan dirasa sesuai oleh pihak pentadbir tanah. Maka, ini telah menimbulkan isu yang berkaitan dengan unit syer. Hal ini demikian kerana unit syer merupakan topik yang dikatakan sangat teknikal dan tidak semua orang dapat memahaminya. Kebanyakan pemaju masih tidak ingin membazir masa bagi memahami tentang unit syer dan hanya mengambil langkah yang senang iaitu melantik Jurukur Tanah Berlesen (JTB) bagi mengira unit syer tersebut. Maka, masalah kekurangan pengetahuan tentang formula unit syer ini menyebabkan kutipan kos penyelenggaraan menjadi tidak adil.

Menurut Sharifah (2013), Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) merupakan satu perakuan oleh PTG negeri sebagai satu pra-syarat permohonan hakmilik strata. Permohonan SiFUS dilaksanakan bagi tujuan memestikan agar pemilik asal atau pemaju bangunan berstrata menyempurnakan keperluan-keperluan asas dalam permohonan strata. Akan tetapi, pindaan akta yang dilakukan masih tidak diketahui oleh orang ramai. Menurut pegawai Bahagian Strata, PPTGWPKL, amalan proses permohonan SiFUS masih tidak didedahkan dengan jelas kepada pihak Jurukur Tanah Berlesen, pemaju dan pihak pentadbir tanah. Sesetengah daripada mereka berasa keliru antara permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dan permohonan Pengesahan Penentuan Formula Unit Syer (PPFUS). Di mana, PPFUS merupakan satu permohonan yang hendak dijalankan untuk mendapatkan sijil kelulusan daripada PPTGWPKL atas formula yang digunakan.

Kekeliruan timbul juga disebabkan pihak-pihak yang terlibat tersebut masih tidak memahami kebaikan permohonan SiFUS tersebut. Sesetengah juruukur tanah berlesen berasa beban kerana kerja mereka telah bertambah dengan pelaksanaan permohonan SiFUS. Kebanyakan pemaju juga berasa permohonan SiFUS tersebut hanya merupakan halangan bagi mendapat hakmilik strata dalam proses pembangunan strata tersebut. Maka, kajian ini dijalankan bagi mengenal pasti kaedah penggunaan Sijil Formula Unit Syer oleh juruukur tanah berlesen, mengenalpasti faedah permohonan SiFUS terhadap juruukur tanah berlesen dan mengkaji kefahaman pihak-pihak yang terlibat dalam permohonan SiFUS.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengenalpasti permasalahan yang dihadapi oleh juruukur tanah berlesen di dalam pelaksanaan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) bagi mendapatkan hak milik strata dalam proses pembangunan strata.

1.4 Objektif Kajian

Bagi mencapai matiamat kajian yang telah ditetapkan, maka objektif kajian telah digariskan iaitu:

- i. Menenal pasti pelaksanaan PPFUS dan SiFUS terhadap permohonan pembangunan strata dan perbandingan.
- ii. Mengkaji tahap pemahaman pemohon Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dalam proses pembangunan strata.
- iii. Mengkaji permasalahan yang dihadapi dalam proses permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS)

1.5 Persoalan kajian

Berdasarkan objektif kajian yang dinyatakan, soalan-soalan kajian adalah seperti berikut:

- i. Apakah perbezaan pelaksanaan PPFUS dengan SiFUS?
- ii. Adakah pihak-pihak yang terlibat memahami permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dalam proses pembangunan strata?
- iii. Apakah permasalahan yang dihadapi oleh juruukur tanah berlesen melalui pelaksanaan SiFUS?

1.6 Skop Kajian

Berdasarkan kepada semakan literatur yang berkaitan dengan unit syer, terdapat kajian yang pernah dibuat oleh Liong (2000), yang melihat kepada kaedah-kaedah penentuan unit syer di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 dan mengenalpasti kesedaran pemilik petak tentang konsep unit syer dan kesan penentuan unit syer terhadap hak dan kepentingan mereka. Kajian yang lain pula adalah mengkaji kesan serta masalah permohonan wajib dan sukarela dalam proses pengeluaran hakmilik strata yang digunapakai di semenanjung Malaysia.

Akan tetapi, kajian ini pula memberi penelitian kepada permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) yang baru diperkenalkan dalam proses pembangunan strata dan kebajikannya kepada pelbagai pihak. Oleh kerana permohonan SiFUS masih baru dilaksanakan, maka pengkaji telah menjalankan kajian ini dengan memilih asal usul SiFUS, iaitu permohonan Pengesahan Penentuan Formula Unit Syer (PPFUS). Kes kajian pula memilih Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang yang melaksanakan permohonan PPFUS sejak tahun 2010.

Kajian ini juga bertumpu kepada perbandingan antara sistem PPFUS dengan Sijil SiFUS serta kefahaman dan permasalahan pihak yang memohon dalam permohonan SiFUS. Maka, responden-responden yang dipilih adalah Jurukur Tanah Berlesen (JTB) yang pernah melibatkan diri dalam permohonan SiFUS.

1.7 Keterbatasan kajian

Kajian ini hanya dilakukan terhadap juruukur tanah berlesen di Pulau Pinang maka dapatan dalam kajian ini hanya boleh merujuk kepada juruukur tanah berlesen di Pulau Pinang sahaja. Selain itu, kajian ini hanya mengkaji permasalahan yang dihadapi oleh juruukur tanah berlesen melalui pelaksanaan SiFUS. Dan juga memandangkan rekabentuk kajian ini berbentuk tinjauan, maka penggunaan instrumen kajian seperti borang soal selidik dan kaedah temu bual adalah amat diperlukan dalam mendapatkan data bagi kajian ini. Pengisian borang soal selidik oleh responden kajian adalah merupakan langkah yang kritikal. Demi untuk memastikan responden kajian menjawab

dengan jujur, pengkaji menggunakan akta kerahsiaan dalam memastikan jawapan responden tidak disebar kepada pihak-pihak lain. Dengan menggunakan akta kerahsiaan ini juga, tahap kesahan dan kebolehpercayaan borang soal selidik tersebut adalah lebih tinggi. Keputusan kajian berdasarkan kepada data yang diperolehi pada tempoh kajian sahaja. Perubahan-perubahan yang berlaku selepas itu tidak melibatkan keputusan kajian ini.

1.8 Kepentingan kajian

SiFUS merupakan satu sijil yang wajib dimohon oleh pemaju pada peringkat awal proses pembangunan strata pada pindaan AHS 2013 dan APS 2013 yang dikuatkuasakan. Akan tetapi, masih terdapat banyak pihak masih kabur dan tidak memahami tujuan SiFUS yang masih baru dilaksanakan ini. Melalui kajian ini adalah diharapkan dapat mendedahkan pengetahuan kepada pelbagai pihak. Antara pihak yang boleh mendapat faedah dari kajian ini adalah seperti berikut:

a) Pentadbir Tanah Pejabat Tanah dan Galian (PTG)

Pentadbir tanah di pejabat tanah bertanggungjawab dalam memberi nasihat dan membantu orang awam dalam menyelesaikan masalah tanah. Secara tidak langsung, kajian ini sebagai garis panduan memberi pengetahuan tentang bilakah SiFUS hendak dilaksanakan dan langkah proses permohonan

yang betul. Maka dengan itu, pentadbir tanah dapat menjalankan tanggungjawab mereka dengan lancar.

b) Pemilik Tanah atau Pemaju-pemaju

Hasil kajian ini membolehkan pemaju mengenalpasti peranan yang dimainkan oleh mereka dalam proses pembangunan strata. Pemaju dapat mengetahui langkah-langkah yang sepatutnya diambil dalam proses pembangunan strata. Melalui kajian ini, pemaju dapat menyediakan diri sebelum penguatkuasaan pindaan akta-akta tersebut.

c) Jurukur Tanah Berlesen (JTB)

Hasil kajian ini berkaitan dengan kefahaman pihak penerima permohonan dan pemohon. Maka, kajian boleh dijadikan sebagai rujukan kepada JTB yang lain yang kurang pengetahuan dalam proses permohonan SiFUS.

d) Bakal Pembeli Petak

Kajian ini dapat menjadi rujukan kepada bakal pembeli yang ingin membeli petak berstrata. Kajian ini juga memberi manfaat kepada bakal pembeli petak dengan memdedahkan pengetahuan yang jelas tentang formula unit syer yang diuntukan bagi petak-petak bangunan berstrata. Secara tidak langsung, bakal pembeli petak dapat melindungi hak-hak mereka jika berlaku apa-apa ketidaksaksamaan atas formula unit syer. Melalui kajian ini, mereka juga dapat meminimalkan pertikaian tentang pembayaran kos penyelenggaraan yang tidak adil.

1.9 Metodologi Kajian

Keseluruhan proses kajian ini dibahagikan kepada lima peringkat bagi mencapai objektif dengan lebih berkesan. Antara peringkatnya adalah seperti Peringkat Kajian Awalan, Peringkat Kajian Literatur, Peringkat Pengumpulan Data, Peringkat Analisis Data dan Peringkat Kesimpulan dan Cadangan.

1.9.1 Peringkat Kajian Awalan

Peringkat pertama melibatkan pengenalan dan pembentukan rangka kerja penyelidikan untuk memudahkan kajian. Pada peringkat ini, pernyataan masalah dikenalpasti dan pembentukan objektif untuk mengatasi masalah berkenaan. Skop kajian dan kepentingan kajian juga ditentukan supaya pelaksanaan kajian tidak tersasar daripada objektif kajian.

1.9.2 Peringkat Kajian Literatur

Peringkat ini merupakan ulasan yang tertumpu kepada teori yang menghuraikan perkara yang berkaitan dengan kajian iaitu maklumat dari data sekunder. Antara data sekunder yang dirujuk adalah maklumat dari seminar yang berkaitan dengan permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS). Kajian literatur ini

juga merujuk kepada garis panduan permohonan PPFUS, peruntukan pindaan Akta Hakmilik Strata 1985-2013, Akta Pengurusan Strata 2013, dan tesis yang berkaitan, artikel dan sumber internet.

1.9.3 Peringkat Pengumpulan Data

Pada peringkat pengumpulan data, data-data berbentuk data primer dan data sekunder dikumpul. Bagi mendapatkan data primer, pengkaji menjalankan sesi temubual dengan syarikat Jurukur Tanah Berlesen (JTB). Data sekunder pula merupakan maklumat yang diperolehi dengan merujuk kepada garis panduan permohonan Sijil Formula Unit Syer, peruntukan undang-undang, projek sarjana muda tahun lepas, artikel, seminar yang berkaitan dengan SiFUS dan PPFUS. Secara ringkasnya, berikut adalah kaedah pengumpulan data yang digunakan:

i) Temubual

Kaedah temubual dengan beberapa responden yang terdiri daripada Jurukur Tanah Berlesen telah dilakukan pada peringkat awal kajian untuk mengenalpasti permasalahan yang dihadapi oleh mereka. Tujuan temubual ini adalah untuk merancang dan merangka borang soal selidik supaya soalan yang dikemukakan selaras dengan senario semasa.

1.9.4 Peringkat Menganalisis Data

Peringkat ini adalah proses menganalisis data bagi mencapai objektif kajian. Analisis data dijalankan dengan menggunakan kaedah kualitatif. Data yang dikumpul dikemaskini dan disusun untuk dikaji oleh pengkaji. Data-data kualitatif yang diperolehi daripada temubual dianalisis dengan analisis diskriptif.

1.9.5 Peringkat Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat kesimpulan dan cadangan merupakan peringkat yang terakhir dalam keseluruhan kajian. Hasil kajian yang diperolehi dari peringkat awalan hingga peringkat analisis digunakan bagi menyediakan kesimpulan dan cadangan yang dapat memberi manfaat kepada pelbagai pihak.

1.10 Susunan Bab

Keseluruhan kajian ini mengandungi lima bab. Susun atur bab digunakan sebagai garis panduan kepada penulisan kajian bagi memastikan penulisan mengikut turutan yang telah disusun. Susun atur bab untuk kajian ini adalah seperti berikut:

Bab 1: Pendahuluan

Bab ini merangkumi latar belakang kajian yang menerangkan tentang aspek pengenalan kes kajian secara umum. Bab ini terdiri daripada pengenalan unit syer, diikuti dengan pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi, kajian dan susunan bab. Kesemuanya telah diterangkan secara ringkas tapi padat.

Bab 2: Proses Pembangunan Strata

Bab ini menerangkan kedua-dua proses pembangunan strata iaitu proses pembangunan strata sebelum penguatkuasaan pindaan AHS 2013 dan APS 2013 proses pembangunan strata selepas penguatkuasaan akta. Bab ini juga memberi fokus kepada kajian literatur yang menerangkan proses permohonan SiFUS dalam pembangunan strata.

Bab 3: Kajian Kes

Bab ini menjelaskan tentang lokasi kajian kes iaitu Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang yang melaksanakan permohonan Pengesahan Penentuan Formula Unit Syer (PPFUS). Pelaksanaan proses permohonan PPFUS diterangkan secara terperinci dari segi pengenalan PPFUS, pelaksanaan permohonan PPFUS dan statistik jumlah permohonan.

Bab 4: Analisis Kajian

Bab ini menerangkan hasil kajian yang diperolehi daripada data yang dikumpul melalui proses pengumpulan data, iaitu melalui temubual dengan pihak syarikat Jurukur Tanah Berlesen. Dengan analisis yang dibuat, objektif kajian dicapai. Analisis antara perbezaan permohonan SiFUS dan permohonan PPFUS dijalankan untuk mengenalpasti kefahaman mereka. Analisis dibuat juga mengenalpasti kebaikan permohonan SiFUS dalam proses pembangunan strata.

Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan

Bab yang terakhir ini membincangkan penemuan kajian dan kesimpulan yang dibuat untuk merumuskan kajian ini. Hasil kajian pada peringkat analisis data akan digunakan sebagai cadangan. Selain itu, cadangan kajian lanjutan diberikan sebagai rujukan kepada pihak yang terlibat.

RUJUKAN

- Chew Yee Liong (2000). Kajian Ke Atas Pemahaman Pemilik Petak Mengenai Unit Syer Dan Kesat Terhadap Pemilik Petak. Kajian Kes : Kondominium Datin Halimah Johor Bahru. Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Ijazah Sarjana.
- Datuk Prof Sr. Dr, Abd Kadir Bin Taib (2013). Peraturan Dan Garis Panduan Ukur Bagi Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah Untuk Pengeluran Hakmilik Strata. Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia.
- Ensiklopedia Undang-Undang Dan Perancangan Bandar Dan Desa. Bab 8, Muka Surat 8003.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian (Persekutuan) (2008). Buku Panduan Permohonan Hakmilik Strata.
- Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (2007). Garis Panduan Pelaksanaan Kaedah Pengeluaran Perakakuan Siap Dan Pematuhan (CCC) Wilayah Persekutuan Wilayah Kuala Lumpur
- Malaysia (1966). Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan).
- Malaysia (1974). Akta Jalan, Parit Dan Bangunan.
- Malaysia (1985). Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2013).
- Malaysia (1985). Akta Hakmilik Strata 1985.
- Malaysia (1985). Undang- Undang Kecil Bangunan Seragam
- Malaysia (2013). Akta Pengurusan Strata.
- Mohd Maideen Bin Mustafah Ismail (2005). Perbandingan Proses Pra-Pembangunan Tanah. Kajian Kes - Majlis Perbandaran Kuala Terengganu Dan Daerah Marang. Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Ijazah Sarjana.
- Nik Mazlan Bin Nik Mohamad (2004). Kajian Penentuan Unit Syer. Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Ijazah Sarjana.
- Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Pulau Pinang (2010). Buku Panduan Permohonan Hakmilik Strata
- Pejabat Tanah Dan Galian (2011). Garis Panduan Permohonan Penentuan Formula Unit Syer, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Bahagian Hakmilik Strata Sektor Pendaftaran Tanah

Pejabat Tanah Dan Galian (2012). Garis Panduan Permohonan Penentuan Formula
Unit Syer, Pulau Pinang. Bahagian Hakmilik Strata
Bahagian Pendaftaran Tanah